

Projektdirektiv

Teknisk upprustning och utveckling av ateljéer i Enkehuset, Heimdall 22

Författare: Simon Can
Magnus Berglund
Version: 1.1



Projektbakgrund

På fastigheten Heimdall 22, Norrmalms stadsdel, ligger Enkehuset. Byggnaden uppfördes 1877 som Borgerskapets Enkehus. Enkehuset var en välgörenhetsanstalt till förmån för fattiga borgaränkor och borgardöttrar.

Enkehuset inhyser idag ett flertal olika verksamheter. Större delen av byggnaden hyrs ut för ateljéverksamhet men även kontors-, förenings- samt restaurangverksamhet finns i byggnaden.

Huset är en välbesökt plats med fina lokaler dit många kommer för att besöka såväl ateljéföreningarna som restaurangen. Kombinationen av de olika verksamheterna fungerar bra.

Byggnaden har ett stort renoveringsbehov. De tekniska installationerna så som ventilation, rör, el, brand, hissar och styrsystem har uppnått sin tekniska livslängd. Även ytskikten är i behov av renovering och behöver ses över. Det finns stora problem med fukt i grunden och huset behöver troligen dräneras om samt säkras för 100-årsregn.

Förutom att den tekniska upprustningen är nödvändig för fortsatt verksamhet i byggnaden finns ett behov inom staden att tillskapa fler ateljéer. Den nuvarande utformningen av våningsplanen i Enkehuset är inte optimerade för dagens ateljébehov och behöver omstruktureras i den mån det går.

På uppdrag av fastighetskontoret har en teknisk statusinventering utförts, vilken syftar till att ligga som grund för utredning om den tekniska upprustningen och hur fler ateljéer kan tillskapas i byggnaden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret.

Beskrivning av projektet

Kontoret önskar tillskapa en modern byggnad som möter verksamhetens behov och som samtidigt bevarar och skapar förutsättningar för att förvalta byggnadens kulturhistoriska värden.

Byggnaden ska vara lätt att förvalta ur ett teknik- och driftperspektiv.

Syftet är att utreda kommande teknisk upprustning och att tillskapa fler ateljéer i byggnaden.

Ambitionen är att uppnå dagens myndighetskrav för bland annat brandskydd och optimerade lokalytor, uppnå en förbättrad energihushållning, ett förbättrat inomhusklimat samt en förenklad drift. Åtgärderna ska genomföras på ett varsamt sätt så att kulturhistoriska värden bibehålls.

Enligt en utredning som gjordes i samband med den tekniska statusbesiktningen skulle antalet ateljéer kunna öka från 43 stycken till 71 stycken, en ökning med 28 ateljéer. Ökningen av antalet ateljéer skulle kunna möjliggöras genom att minimera gemensamhetsytan i huset så att lokalytan utnyttjas så effektivt som möjligt. Vidare skulle ytor som tidigare varit kontor på entréplan och våning tre kunna tas i anspråk. Utredning om vindsplan kan inredas för att tillskapa nya ateljéytor behöver göras.

God tillgänglighet i och till byggnaden är viktiga funktioner och ska ses över. Tillgängligheten är bedömd av en tillgänglighetskonsult och förbättrande åtgärder ska utredas i hela byggnaden. Exempel på bristande tillgänglighet är tunga dörrpartier in till flyglarnas korridorer samt höga trösklar till ateljéer. Om vinden ska inredas måste en hiss installeras upp till vindsplan. RWC saknas idag i dagens södra flygel och entrépartier saknar dörrautomatik.

Samtliga tekniska system behöver ses över och utredas vidare. Invändigt råder behov av ytskiktsrenovering, särskilt i allmänna utrymmen. Befintliga fönster behöver ses över.

Åtgärder för fuktinträningar i källare behöver utredas.

Byggnadens spill- och tappvattensystem är i behov av utredning för eventuella åtgärder som till exempel utbyte.

Ventilationssystemet behöver ses över och kompletteras.

Värmesystemet behöver utredas vidare och eventuellt tillkommande rum kompletteras med radiatorer i lika stil som befintliga. Som energibesparande åtgärder kan till exempel tilläggsisolering av vindsbjälklag utredas.

Energiförbättring av befintliga fönster genom isolerglas samt tätning och installation av centralt ventilationsaggregat av FTX-typ. Injustering av samtliga tekniska system. Byte av belysning till LED-armaturer med närvarostyrning i trapphus och korridorer och förbättring av el-mätning bör utredas.

Energiberäkning rekommenderas att utföras. Även installation av platsbyggd och uppkopplad styr till överordnat system föreslås för att kunna energioptimera byggnaden på bästa sätt.

Möjlighet till elfördelning mellan hyresgästerna bör utredas så att hyresgästerna får egna elabbonemang.

Tillskapandet av handikappsparkering behöver utredas intill byggnaden.

En dagvattenstrategi behöver utformas för att fördröja och rena dagvattnet från byggnaden och tillhörande mark, och som beaktar 100-årsregn.

Utredning ska göras av avfallshantering i byggnaden.

Brandskydd behöver ses över av särskild brandkonsult.

Installation av sprinkler behöver utredas vidare.

All renovering samt tillägg ska ske varsamt och i enlighet med metodanvisning i framtaget vårdprogram.

Geografiskt område

Byggnaden är belägen på fastigheten Heimdall 22 inom Norrmalms stadsdel.

Platsens förutsättningar

Fastigheten Heimdall 22 består av Enkehuset och en större park/fri yta bakom byggnaden.



Styrande förutsättningar

- Avfallsplanen för Stockholm 2021-2024
- Befintliga hyresavtal
- Byggnadsordningen och arkitekturpolicyn
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Försäkringsbrevet
- Lagar och myndighetskrav
- Skyfallsmodellering för Stockholms stad
- Stadens ateljéstrategi
- Stadens miljöprogram 2020 – 2023
- Stadens riktlinjer (detaljplanen med mera)
- Vårdprogrammet

Mål & syfte

Målet med projektet är att skapa en byggnad/anläggning som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav samt är långsiktigt hållbar.

Genom detta projekt följs nämndens huvudsakliga ansvar att:

- Tillhandahålla och förvalta kostnadseffektiva och funktionella ateljélokaler till stadens konstnärer.
- Långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning och kontinuerlig översyn av lokalbeståndet i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy.

Projektet bidrar till kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur, idrotts- och föreningsliv*, genom att renovera kulturklassade lokaler till ändamålsenliga konstnårsateljéer.

Projektet bidrar till kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb*, genom att fler konstnärer ges möjlighet att utöva sin verksamhet i ändamålsenliga lokaler.

Genom upprustningarna av de tekniska systemen bidrar projektet till kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning* samt *Stockholm ska bli klimatpositivt*, genom att renoveringen bidrar till en större energieffektivitet i byggnaden.

Genom att i renoveringen säkerställa att byggnaden är fri från miljö- och hälsofarliga ämnen bidrar projektet till kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer*.

Projektet bidrar även till kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad* genom att tillhandahålla god standard i kulturintensiva lokaler.

Projektets genomförande bidrar också till att uppfylla *Stockholms stads Vision 2040* och målområdet *Hållbart växande och dynamisk stad*, genom att skapa möjligheter för ett brett kulturutbud som skapar liv och rörelse i staden.

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads handbok *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023*. En tillgänglighetskonsult har varit delaktig i utredningsarbetet för att säkerställa att tillgänglighetskraven för byggnaden uppfylls.

Antikvariska aspekter

Fastigheten har ett högt kulturhistoriskt värde och är blåklassad, vilket innebär synnerligen höga kulturhistoriska värden, enligt Stadsmuseets klassificeringskarta.

Kontoret kommer i projektet följa vårdprogrammet för fastigheten Heimdall 22 och *vårda och utveckla fastigheten på ett sätt som är förenligt med byggnadens kulturhistoriska värden. Genom en långsiktig och målstyrd förvaltning ska byggnaden och den tillhörande parken underhållas så att de inte förfaller.*

Hållbarhet och miljö

Ambitionen är att sträva mot Miljöbyggnad silver.

Utredningsorganisation

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret.

Kontoret är beställare samt projektägare, och utser projektledare.

Projektet kommer att genomföras enligt kontorets interna projektprocess.

Projektet kommer att ha en styrgrupp bestående av representanter från kontoret.

Tidplan fram till inriktningsbeslut

Preliminär tidplan för projektet:

Utredningsbeslut	Q3 2023
Inriktningsbeslut	Q1 2024
Genomförandebeslut	Q2 2024
Preliminär byggstart	Q4 2024

Ekonomi

Projektets investeringsvolym uppskattas enligt stadens styrmodell för investeringsprojekt utifrån detta tidiga skede hamna inom spannet över 50 mnkr men under 300 mnkr. Spannet avgör primärt ärendehanteringens av projektet. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet.

Fastighetsekonomi

Investeringen medför en betydande ökning av kapitalkostnader.

Fastighetskontorets drift- och underhållskostnader bedöms minska efter ombyggnaden. Åtgärder på tekniska installation, exempelvis luftbehandlingssystem och värmesystem, bedöms kunna minska byggnadens energianvändning.

Utredningsutgifter

Utgifter för utredningsarbete till och med inriktningsbeslut beräknas uppgå till 10 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften.

Utredningsutgiften bedöms kunna inrymmas inom fastighetskontorets utökade investeringsplan för år 2023.

Risk och möjligheter

Projektrisker

Risk definieras som hur troligt det är att något inträffar som har negativ påverkan på att projektets målsättningar uppnås och mäts ofta i termer av väsentlighet och sannolikhet. Väsentligheten bedöms utifrån följande kriterier:

- Ekonomi – Projektets inkomster/intäkter reduceras och/eller dess utgifter/kostnader ökar. Inkluderar såväl interna som externa poster.
- Tidsförskjutning – Händelser enligt tidplan försenas/förändras till det sämre.
- Förändring av omfattning – Projektets omfattning måste reduceras.
- Kvalitetsförsämring – Projektets slut- eller delleveranser kommer att ha lägre kvalitet än de målsättningar som satts upp

För att skapa en möjlighet till prioritering av risker är det viktigt att även bedöma sannolikheten för att en händelse inträffar.

Skalan för bedömningen av sannolikhet är uppdelad på:

1. Osannolikt
2. Mindre sannolik
3. Möjlig
4. Trolig
5. Mycket sannolik

Skalan för bedömningen av väsentlighet är uppdelad på:

1. Försumbar
2. Lindrig
3. Kännbar
4. Allvarlig
5. Mycket allvarlig

Risk	Sannolikhet	Väsentlighet
Ökade kostnader pga byggnadens förutsättningar, oförutsedda händelser i ROT-projekt i en K-märkt byggnad.	4	3
Kvalitetsförsämring – Projektets slut- eller delleveranser kommer att ha lägre kvalitet än de målsättningar som satts upp.	2	3
Intilliggande hyresgäster och verksamheter kan komma att påverkas negativt under entreprenaden.	4	3
Tidsförskjutning	2	4

SWOT-analys

Styrkor

- Etablerad plats för ateljé- och restaurangverksamhet.
- Välkänd byggnad och plats i Stockholm.
- Byggnaden har en gedigen historia och ett högt kulturhistoriskt värde.

Svagheter

- Byggnadens kulturhistoriska värden kan medföra att vissa önskade åtgärder blir svåra att genomföra.

- Tillgänglighetsanpassningarna som behöver utföras kan påverka kulturhistoriska värden i byggnaden och kan hindra utförandet.
- Eventuell inredning av vinden kan ge upphov till behov att installera kyla i byggnaden, vilket ökar kostnaderna för både installation och drift.

Möjligheter

- Byggnaden ligger på ett centralt läge i Stockholm.
- Ombyggnaden skulle kunna ge tillgång till fler ändamålsenliga ateljéer.
- En teknisk upprustning skulle medge större kontorroll för energioptimering.

Hot

- Vissa förändringar, särskilt för tillgänglighet, riskerar att hota vissa av de kulturhistoriska värdena i byggnaden.

Rapportering

Detta projektdirektiv utgör underlag för utredningsbeslut. Projektet följer stadens gemensamma projektstyrningsmetod för mycket stora bygg- och anläggningsprojekt (SSIP) och kommer att diarieföras och dokumenteras i eDok samt enligt fastighetskontorets anvisningar.

Kontoret avser att återkomma med underlag för Inriktningsbeslut under kvartal 1 2024 i fastighetsnämnden.